



Kartengrundlage
 Bereitstellung der Liegenschaftskarte durch das LVermGeo nach Lizenzvereinbarung vom 15.10.2019:
 B21-5008678-19 (PDF) Lostau, Flur 1, 242/6 u.a. © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018, B21-5008678-19"

PLANTEIL B

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.1 Die Nutzung, die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann, wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.
 1.2 Die Nutzung, die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO zugelassen werden kann, wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.
 1.3 Die Nutzung, die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann, wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Nach § 18 Abs. 1 BauNVO werden die Bezugspunkte für die Bestimmung der Höhen festgelegt: Die Firsthöhe (max. 9,00 bzw. 11,00 m) ist die oberste Dachbegrenzungshöhe. Bezugspunkt ist die Höhe der Fahrbahnoberkante der geplanten inneren Erschließungsstraßen in Grundstücksmitte. Verweis auf Firsthöhe entsprechend Begründung.

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Entwässerung und Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 Das anfallende Oberflächenwasser ist bei Neubaumaßnahmen und Neuversiegelungen in allen Baugebieten nicht in das vorhandene öffentliche Netz einzuleiten.
 Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu verwerten.

4. Grünordnerische Festsetzungen
 4.1 Private Grundstücksflächen - Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG)
 4.1.1 Im Wohn- und Mischgebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen - insbesondere die Vorgartenflächen - zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.
 4.1.2 Es ist pro 100 m² neu überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standorttypischer, einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzung zu ersetzen.
 4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG
 4.2.1 Maßnahmen zum Artenschutz:
 Je neu ausgewiesenen Grundstück im Mischgebiet ist ein Nistkasten für Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter (am Haus oder einem geeigneten Altbau) anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Das Aufhängen der Nistkästen ist der UNB zu melden.
 4.2.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen:
 Ziel der drei externen Ausgleichsmaßnahmen ist der Umbau eines Kiefernforstes in einen Eichenmischwald. Das Entwicklungsziel ist die Etablierung eines Pfeifengras Stieleichenwaldes. Dazu sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:
 a) Auffichtung des vorhandenen Kiefernforstes (Entnahme von mindestens 50% des Bestands - Schirmschlag, Schaffung eines sehr lichten Bestandes)
 b) Pflanzung der Bäume als Unterbau in Horsten und Gruppen zu je 50-100 Stück. Schutz dieser Flächen und langsame Umwandlung des Bestandes.
 c) Pflanzung von mindestens 40 Bäumen je 100 m² Grundfläche
 60% Stieleichen, 20% Winterlinden und 20% Hainbuchen
 Zum Ausgleich der Eingriffe bei der Bebauung der Flurstücke 242/6, 68/55 und 57/1 ist die folgende externe Ausgleichsmaßnahme auszuführen:
 Umwandlung des Kiefernforstes in einen Stieleichenwald auf einer Fläche von 770 m² Einzelstammweise Entnahme der Kiefern und Bepflanzung der Lücken mit Stieleichen, Winterlinden und Hainbuchen (Forstware) auf den Grundstücken (Flur 1, Flurstück 35/9). Entwicklungsziel ist ein Pfeifengras Stieleichenwald.
 Zum Ausgleich der Eingriffe bei der Bebauung des Flurstücks 7/1 ist die folgende externe Ausgleichsmaßnahme auszuführen:
 Umwandlung des Kiefernforstes in einen Stieleichenwald auf einer Fläche von 740 m² Einzelstammweise Entnahme der Kiefern und Bepflanzung der Lücken mit Stieleichen, Winterlinden und Hainbuchen (Forstware) auf den Grundstücken (Flur 4, Flurstücke 172/59 und 173/59). Entwicklungsziel ist ein Pfeifengras Stieleichenwald.
 Zum Ausgleich der Eingriffe bei der Bebauung des Flurstücks 8/1 ist die folgende externe Ausgleichsmaßnahme auszuführen:
 Umwandlung des Kiefernforstes in einen Stieleichenwald auf einer Fläche von 1.160 m² Einzelstammweise Entnahme der Kiefern und Bepflanzung der Lücken mit Stieleichen, Winterlinden und Hainbuchen (Forstware) auf den Grundstücken (Flur 1, Flurstück 10.176). Entwicklungsziel ist ein Pfeifengras Stieleichenwald.

4.3 Pflanzbindungen - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 Der Gehölzbestand innerhalb der gekennzeichneten Flächen am östlichen Rand des Dorfgebietes ist zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch Pflanzungen gleichartiger oder ähnlicher Arten zu ersetzen.

4.4 Parkstellflächen - Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG
 Die Befestigung von Stellplätzen für PKW sollte vorrangig mit einem wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Dabei ist ein Versickerungsgrad von mindestens 40% zu gewährleisten.
 Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabenplatten und Schotterrasen

4.5 Hinweis zur Grünordnung
 Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

5. Überschreitung der Grundflächenzahl
 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert wird gem. § 19 Abs. 4 S. 3 ausgeschlossen.

PLANTEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG
gemäß § 2 Abs. 4 und § 9 BauGB

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Art der Baukörper
Bauweise	Geschosszahl	

I. Planzeichenfestsetzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen: Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe b, Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für die Abfallentsorgung
- Abfall

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Flurstücke 68/55, 57/1, 242/6, 7/1, 8/1 und mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und deren Rechtsnachfolger zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzungen in den Baugebieten
- Flurstücksgrenze
- Gebäude inklusive Hausnummer

Gemeinde Möser

<p>PRÄAMBEL</p> <p>Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.d. Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.08.2014 (GVBl. LSA S. 288) i.d.G.F. hat der Gemeinderat Möser den Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ im Ortsteil Lostau, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.</p> <p>Möser, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>VERFAHRENSVERMERKE</p> <p>Der Gemeinderat Möser hat in seiner Sitzung am _____ die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ im Ortsteil Lostau beschlossen.</p> <p>Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am _____ im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land.</p> <p>Möser, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung der Behörden, und sonstiger Trägern öffentlicher Belange (gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)</p> <p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 09.03.2020 bis 09.04.2020 durchgeführt.</p> <p>Die Bekanntmachung erfolgte am _____ im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.</p> <p>Möser, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Auslegungsbeschluss (gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)</p> <p>Der Gemeinderat Möser hat am _____ dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.</p> <p>Der Entwurf der 3. Änderung, die Begründung einschließlich des Umweltberichtes haben vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.</p> <p>Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.</p> <p>Möser, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Erneute Auslegung</p> <p>Der Gemeinderat der Gemeinde Möser hat am _____ die erneute Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Die erneute Auslegung erfolgte vom _____ bis _____ Ort und Dauer wurden am _____ im Amtsblatt des LK Jerichower Land bekannt gemacht.</p> <p>Möser, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Mängel der Abwägung</p> <p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Möser, den _____</p> <p>Bürgermeister</p> <p>In der Bekanntmachung ist gem. § 215 BauGB auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln in der Abwägung, auf die Rechtsfolgen sowie auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (gem. § 44 BauGB) hingewiesen worden.</p>	<p>Satzungsbeschluss (gem. § 10 BauGB)</p> <p>Der Gemeinderat Möser hat die vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und TOB am _____ behandelt und geprüft.</p> <p>Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung wurde vom Gemeinderat Möser am _____ als Satzung beschlossen.</p> <p>Möser, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Ausfertigung</p> <p>Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Möser, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung / Inkrafttreten</p> <p>Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden.</p> <p>Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.</p> <p>Möser, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Möser, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>

Darstellung der Änderungen

Pos.-Nr.	vor der Änderung	nach der 3. Änderung
①	Geltungsbereich wie 2. Änderung	Verschiebung der Baugrenzen und Änderung der „privaten Grünflächen“ in Bauflächen
②	Geltungsbereich wie 2. Änderung	Änderung der Art der baulichen Nutzung alt: Dorfgebiet neu: Allgemeines Wohngebiet
③	Geltungsbereich wie 2. Änderung	Änderung der Art der baulichen Nutzung alt: Dorfgebiet neu: Allgemeines Wohngebiet

3. Änderung zum Bebauungsplan
 "Hinter den Gärten"
 Gemarkung Lostau, Flur 1
 Stand: Juni 2020
 Maßstab: 1:500

